

Секция «Юриспруденция»

Развитие процесса страхования имущества многоквартирных домов в современной России

Токарева Елена Валерьевна

Аспирант

*Волгоградский институт экономики, социологии и права, Юридический факультет,
Волгоград, Россия
E-mail: bur127@mail.ru*

Современная жилищная политика России требует от собственников серьезного подхода к вопросам управления многоквартирным домом. Отмечая, что благосостояние дома напрямую зависит от подхода собственников к управлению этим домом.

В ст. 39 ЖК РФ говорится о том, что бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме несут сами собственники. Таким образом, в случае возникновения какой-либо аварии, расходы, связанные с ее ликвидацией, возлагаются на собственников помещений.

Товарищества собственников жилья (ТСЖ), выступающие механизмом реализации коллективного права собственников на управление приватизированными квартирами и общим имуществом многоквартирных домов, как правило, не располагают резервными средствами, для устранения аварии, что может привести к краху товарищества. Выходом из этой ситуации является накопительное страхование.

Страхование жилых помещений регулируется гл. 48 ГК РФ и Законом РФ от 27.11.1992 г. в редакции ФЗ от 31.12.1997 г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации». В ст. 21 ЖК РФ сказано, что «в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством». Таким образом, законодатель позволяет собственникам имущества осуществлять добровольное страхование своего имущества.

Согласно ч. 2 ст. 15 ЖК РФ под жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. Таким образом, законодатель, не регулирует страхования всего многоквартирного дома, который, «в отличие от многоквартирного не является разновидностью жилого помещения», а представляет собой «совокупность жилых помещений», возможно нежилых помещений, а также «помещений не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме». [2.с.15]

Ермаков В.С. считает, что отсутствие статьи о страховании имущества товариществом препятствует страхованию общего имущества ТСЖ, так как на товарищество не возлагается ни риск возникновения ответственности, основанный на ст. 401 ГК РФ, ни риск гибели или повреждения имущества, основанный на ст. 211 ГК РФ. И, следовательно, у товарищества нет интереса в сохранении общего имущества, таким образом, на основании ст. 930 ГК РФ договор страхования будет являться недействительным. [1. С.200-2001]

Данное высказывание, кажется не совсем верным, так как имущество, находящееся в общей долевой собственности является имуществом физических лиц – собственников,

и они априори заинтересованы в сохранении этого имущества.

ТСЖ, как объединение собственников, имеет прямой интерес в сохранении общего имущества и, следовательно, в соответствии со ст. 930 ГК РФ имеет все права для заключения договора страхования общего имущества. При этом следует обратить внимание, что данный вид страхования, согласно классификации, приведенной в статье 32.9 Закона «Об организации страхового дела в Российской Федерации» является страхованием имущества граждан, а не имущества юридических лиц, с соответственным применением тарифов как для физических лиц.

Решение вопроса о страховании (как и условиях такого договора) общего имущества многоквартирного дома, должно относиться к компетенции общего собрания собственников, аналогично порядку принятия решения о капитальном ремонте. Так как, по сути, страхование общего имущества представляет собой резервный фонд на случай аварий, ликвидация последствий которых требует строительства или капитального ремонта здания. Поэтому порядок принятия таких решений должен быть аналогичен порядку. Страхователем в договоре о страховании общего имущества в многоквартирном доме должно выступать товарищество собственников жилья.

Эффективность данного вида страхования, значительно возрастет при страховании собственниками еще и своих жилых помещений. В данном случае ТСЖ, как организация на основе членства собственников многоквартирного дома, может оказывать влияние на поведение собственников в части страхования ими жилых помещений, основываясь на конечной выгоде потребителя как в чисто экономическом аспекте, так и исходя из моральной и юридической ответственности за свое имущество. От участия в управлении своим имуществом у собственников повышается сознательность как владельцев недвижимости за возможные негативные последствия чрезвычайных ситуаций.

В процессе страхования имущества появляется необходимость регулярного проведения технической экспертизы состояния дома. Причем данная экспертиза должна проводиться с учетом принципа состязательности, что значительно уменьшит возможность объявления аварийными «добротных» зданий, находящихся на дорогой и престижной земле, и в отказе признать подлежащими сносу действительно аварийные дома, место расположения которых не представляет интереса для коммерческого использования.

Регулярное проведение технической экспертизы здания создаст страховую историю многоквартирного дома и позволит сформировать единую компьютерную базу данных по учету и контролю за состоянием всего жилого фонда Российской Федерации. Этот контроль будет независим от мнений и предпочтений отдельных чиновников на местах и позволит значительно сократить злоупотребления в сфере ЖКХ.

Одновременно с этим данная страховая история зданий позволит гражданам - собственникам помещений контролировать состояние своего дома и активно влиять на процесс содержания общего имущества многоквартирного дома.

Подводя итог изложенному выше можно сказать, что в развитии процесса страхования имущества на случай аварий и катастроф, огромная роль принадлежит товариществам собственников жилья. С одной стороны ТСЖ, как одна из первичных ячеек гражданского общества, способствует стимулированию активности граждан по защите собственниками своего имущества путем страхования его, с другой стороны - являясь официальным представителем всех собственников в процессе проведения комплекса мероприятий по страхованию общего имущества многоквартирного дома в интересах

собственников помещений, ТСЖ выступает в качестве страхователя.

Литература

1. Ермаков В.С. Правовое регулирование деятельности товариществ собственников жилья: Дисс. . . . канд. юрид. наук. – Москва, 2004.
2. Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: Автореф. . . . канд. дисс - Волгоград, 2006.